

Velkommen til

Toftvegen 7 E, 9017 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Toftvegen 7 E
9017 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	98 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 166,-

BRA/BRA-i	87 / 75 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1992
Etasje	1 av 2

Energimerke E

Velkommen til Toftvegen 7 E - en tiltalende og romslig 3-roms eierseksjon med fin og solrik beliggenhet i barnevennlige Hamna, ca 10 km fra Tromsø sentrum. Her bor du i nærheten av skole, barnehager, dagligvarebutikk og bussholdeplass med hyppige avganger. I tillegg finnes det flotte tur- og friluftsarealer i området.

Boligen ble oppført i 1992, ligger i 1. etasje og har normal standard ut fra byggeåret. Her får du bl.a. en koselig stue med direkte utgang til terrasse, et pent kjøkken med nye fronter montert i 2015, flislagt bad med varmekabler og to soverom av god størrelse. I tillegg er opprinnelig bod tatt i bruk som et tredje soverom, men dette er ikke omsøkt og godkjent. Seksjoneringen disponerer i tillegg to uteboder ifølge selger. . Bilen kan du parkere på felles parkeringsplass på sameiets tomt.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

+47 932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Toftvegen 7 E, 9017 Tromsø

Registerbetegnelse
Gnr. 115, Bnr. 709, Snr. 5, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	98 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 998 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 9 900,-

Sum omkostninger kr 98 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 14 540,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, innboforsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 166,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader kr 1 487
TV/ Internett kr 649
Motorvarmer kr 30

Felleskostnader dekker bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift.

Sameiet planlegger skifte av tak og montering av feieplattformer mv. Etter fremlagt sak på ordinært årsmøte må styret gjennomgå innkomne anbud og vurdere hvilken entreprenør/ firma som skal velges til å utføre prosjektet. Når entreprenør/ firma er valgt og har et kostnadsoverslag på prosjektet klart, vil styret innkalle til EO- Årsmøte. På dette møtet vil entreprenør/ firma legger frem planene for prosjektet og hva kostnadsrammen vil bli for sameiet. Prisen vil komme på rundt kr 5 millioner. Det vil måtte gjennomføres avstemming med 2/3 flertall fordi seksjonseierne vil få merkbare utgifter. Evt. låneopptak må stemmes over på EO- årsmøte. Styret jobber videre med saken.

Forretningsfører
Bonord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 75 m²
BRA - e: 12 m²
BRA totalt: 87 m²
TBA: 19 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det

interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1 av 2

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass på felles parkeringsplass på sameiets tomt ifølge selger.

Det fremgår ikke rettsvern for fast og oppmerket plass i seksjoneringsbegjæring eller øvrige dokumenter.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Sameiebrøk
1/24

Sameiets eiendom

Gnr. 115, Bnr. 709, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 7 580 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Hellende tomt med opparbeidet plen og hage. Asfalterte trafikkarealer.

Tomten var snødekket på befaringen. Støpt plate på mark. Mur var delvis dekket av snø på befaring og er ikke besiktiget. Drenering fra byggeår.

Byggeår
1992 ifølge kommunen.

Innhold
BRA-i 75 m²: Stue, kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom.
BRA-e 6 m²: Sportsbod.

I tillegg bod i separat bygning på 6 kvm. Bruksrett til boden og sportsbod fremgår ikke av seksjoneringsbegjæring. Megler anbefaler at det foretas en reseksjonering for å sikre rettsvern for eksklusiv bruk.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder at innvendig bod er tatt i bruk som soverom nr. 3. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak, og endringen er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko ved fortsatt bruk i strid med offentlige godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og har normal standard ut fra byggeåret, med noen oppgraderinger i nyere tid.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap. Integrert komfyr og komfyrtopp. Nye fronter er ifølge eier montert i 2015. Ventilator med avtrekk.

Bad/vaskerom:
Malt panel i tak, flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Smøremembran og plastsluk. Dusjkabinett montert i 2022, gulvmontert WC, baderomsinnredning med dobbel vask i servantskap med overskap fra 2020. Høyskap, samt opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Innvendige overflater:
Malt panel i tak. Vegger med malte plater, malt panel og malt tapet. Gulv med laminat og flis. Tak og vegger er malt de senere år. Støpt plate på mark. Malte, slette innerdører.

Andre innvendige forhold:
Garderobeskap på soverom.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger i kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør med synlige rørdeler er av plast.
Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjon. Tilluft gjennom vinduer og ventiler.

Varmtvannstank:
115 l bereder i kjøkkenbenk fra 2022.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Der foreligger kursfortegnelse. Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 – Utvendig:
- Vinduer: En del mindre slitasje på vinduer fra byggeår.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Slitasje på foring og listverk ved et vindu. Slitasje på laminat og manglende tilslutning for laminat mot terskel. Ujevne overganger i tapet/malte plater på vegger.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dører: En del slitasje på dør til bad/vaskerom.
- Bad/vaskerom: Skade på flis ved ventil ved dør. Begrenset lokalt fall rundt sluk. Svakt fall mot sluk på øvrig gulvflate. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Elektrisk anlegg: Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet el-kontroll.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Byttet baderomsinnredning i 2019, utført av ufaglært.

Pkt. 12: Hører en dur når ventilasjon til badet går (kjøkkenvifte).

Pkt. 17: Nye ledninger og ordnet det elektriske i yttergang i 2024. Kontakt til kjøkkenvifte slik at det er til ventilasjon bad og vifte kjøkken.

Pkt. 28: Det skal legges nytt tak. Ikke fått noen oversikt eller om det øker felleskostnadene.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket var snødekket og er ikke besiktiget.

Veggkonstruksjon:
Isolert bindingsverk. Utvendig malt, stående kledning.

Vinduer:
Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Dører:
Hoveddør i tre med glass. Dør i tre til sportsboder.

Balkonger/terrasser:
Terrasse med utgang fra stue på 19 m2. Terrassen var snødekket og er ikke besiktiget.

Andre utvendige forhold:
Uisolert sportsbod ved inngang med liggende kledning, enkel dør og gruset gulv.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Hamna med nærhet til både skole og barnehage, butikk, idrettsanlegg, lysløype, fjæra og kollektivtransport. Med nærhet til skog og mark er det fine turmuligheter i området. Meget gode sol- og lysforhold, samt flott utsikt.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Dobbelt kjøl/ frys og komfyr medfølger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.06.92, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av sportsboder i frittliggende bygg, datert 09.09.91. Det foreligger ikke kopi av byggemelding/søknad eller annen dokumentasjon på at sportsbodene er lovlig oppført i henhold til godkjent søknad til kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17, og regulert til bolig- og forretningsformål i eldre reguleringsplan for Hamna Sør med plan-ID 0658, datert 19.03.86.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for sameiets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 036 940,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 147 758,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Beathe Sivertsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 3649
Dato: 19.03.1992
SNR: 5
Formål: Bolig

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 403122
Dato: 11.11.1968
AVTALE TELEGRAFVERKET PÅ VEGNE AV LUFTFARTSDIREKTORATET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 10805
Dato: 09.09.1991
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om naustplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3463
Dato: 17.03.1992
Bestemmelse om vann/kloakkledning, brannhydranter m.v. for Tromsø kommune.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 3139832
Dato: 07.10.2020
Bruksordning for privat veg
Saksnr 19-118581REN-JTRM Ringvegen - Hamna, gnr. 115
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3139832
Dato: 07.10.2020
Vegrett langt eksisterende veg fra Ringvegen til eiendommen
Saksnr 19-118581REN-JTRM Ringvegen - Hamna, gnr. 115
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3649
Dato: 19.03.1992
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Toftveien:
- Sameiet består av 24 boligseksjoner.
- Dyrehold er tillatt.
- Styreleder er Inger Johanne Sørensen, kontaktinfo: toftveien@mittbonord.no.
- Resultat for 2024 er kr 68 882, jfr. vedlagte regnskap.
- Det budsjetteres med et forventet resultat på kr 35 935 for 2025.

Styret planlegger i 2025:
- Skifte av samtlige tak og krav om feieplattformer.
- Forsikringssak følgeskade 5F.
- Dugnadsplikt.
- Få et solid styre med felles ansvar og deretter innsats.
- Videre vedlikehold.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 23-04-2025.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 23.04.25
Selgers egenerklæring, datert 03.04.25
Vedtekter, datert 26.04.18
Husordensregler, ikke datert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 12.03.25
Bygningstegninger, datert 09.09.91
Midlertidig brukstillatelse, datert 22.06.92
Seksjonering, datert 10.03.92
Matrikkelrapport, datert 03.04.25
Grunnkart, datert 03.04.25
Kommuneplan, datert 03.04.25
Reguleringsplan, datert 03.04.25
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag
Telefon: 932 17 928
E-post: vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

























Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Notater

Tilstandsrapport

Rekkehus
Toftvegen 7 E , 9017 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 115, bnr. 709, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 23.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13145-1837 **Referansenummer:** UO2049

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen **Vår ref:**

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Toftvegen 7 E , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 709
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4- roms leilighet med normal slitasje hvor tak og vegger er melt de senere år.

En del slitasje på laminat på gulv.

Svakt fall til sluk på bad/wc/vaskerom.

Rekkehus - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Isolert bindingsverk i yttervegger.
Utvendig malt, stående kledning.

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Hoveddør i tre med glass.
Dør i tre til sportsboder.

Terrasse med utgang fra stue på 19 m2.

Uisolert sportsbod med liggende kledning, enkel dør og gruset gulv.

INNVENDIG Gå til side

Malt panel i tak.
Vegger med malte plater, panel og malt tapet.
Gulv med laminat og flis på gulv.

Malte, slette dører.

Garderobeskap på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

Støpt plate på mark.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater hvor Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.

Malt panel i tak.
Flis på vegger.

Flis på gulv med varmekabel.
Smøre-membran og plast-sluk.

Dusjkabinett montert i 2022.
Gulv-montert wc.

Baderoms-innredning med dobbel vask i servant-skap med overskap og med speil og lys fra 2020.
Høy-skap.

Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrert komfyr og komfyr-topp.

Nye fronter er ifølge eier montert i 2015.

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Avløpsrør med synlige rørdeler er av plast.

Skjulte deler er av ukjent materialer.

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

115 l bereder i kjøkkenbenk fra 2022.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kursfortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.
Støpt plate på mark.

Offentlig avløp via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger fungerer ifølge eier som normalt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

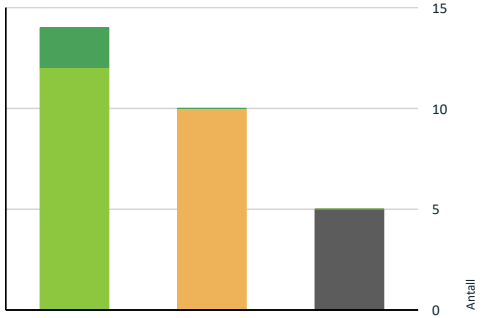
Lovlighet Gå til side

Toftvegen 7 E , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 709
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår 1992

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket var snødekket og er ikke besiktiget.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk.
Utvendig malt, stående kledning.

TG 2 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2- lags energiglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del mindre slitasje på vinduer fra byggeår.
Vindu på soverom fra 2004; TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes utvendig ved vinduer fra byggeår-.

TG 1 Dører

Hoveddør i tre med glass.
Dør i tre til sportsboder.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på 19 m2.
Terrassen var snødekket og er ikke besiktiget.

TG 1 Andre utvendige forhold

Uisolert sportsbod ved inngang med liggende kledning, enkel dør og gruset gulv.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Malt panel i tak.
Vegger med malte plater, malt panel og malt tapet.
Gulv med laminat og flis på gulv.

Tak og vegger er malt de senere år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på foring og listverk ved et vindu.
Slitasje på laminat og manglende tilslutning for laminat mot terskel.
Ujevne overgang i tapet/malte plater på vegger.

Innvendig slitasje på foring og listverk kan sparklas/males.
Laminat på gulv fungerer, men kan etter hvert skiftes ut.
Overganger for tapet - malte plater kan sparkles/males.



Slitasje på foring og listverk

Toftvegen 7 E , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 709
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



Slitasje på laminat.



Tilslutning laminat mot terskel



Overgang tapet- malt plate

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.

TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmålinger kan foretas.

TG 2 Innvendige dører

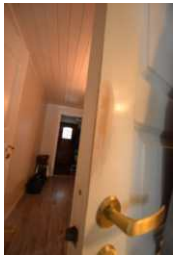
Malte, slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje på dør til bad/wc/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren kan males.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater hvor Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering.



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt panel i tak.
Flis på vegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på flis ved ventil ved dør,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggen fungerer i område utenfor våt-sone.
Bør repareres ved neste rehabilitering.



Skade på flis ved vebntil.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset lokalt fall rundt sluk.
Svakt fall mot sluk på øvrig gulvflate.
Fall til sluk tilfredsstiller ikke de krav til fall til sluk fra Teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Gulvet fungerer med avviket.
Dagens bruk med dusjkabinett medfører liten slitasje på flis/fug/membran og medfører forlenget brukstid.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett montert i 2022; TG0.
Gulv-montert wc.

Baderoms-innredning med dobbel vask i servant-skap med overskap med speil og lys fra 2020; TG0.
Høy-skap.
Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner med innredninger og annen seksjon bak våt-soner.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fukt-verdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate med kum, over og underskap.
Integrerte komfyr og komfyr-topp.

Nye fronter er ifølge eier montert i 2015.

Toftvegen 7 E , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 709
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvanns-ledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør med synlige rørdeler er av plast.
Skjulte deler er av ukjent materialer.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Til-luft gjennom vinduer og ventiler.
Ventilasjon i henhold til krav på bygge-tidspunkt.

TG 0 Varmtvannstank

115 l bereder i kjøkkenbenk fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kursfortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I henhold til eiers opplysninger.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei I henhold til eiers opplysninger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet ufullstendig dokumentasjon bør det foretas en utvidet EL-kontroll.

Generell kommentar

Eventuelle kostnader vedrørende det elektriske anlegget, vil avdekkes ved el-kontroll

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.
Mur var delvis dekket av snø på befaring og er ikke besiktiget.

TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekket på befaringen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger fungerer ifølge eier som normalt.

Toftvegen 7 E , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 709
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

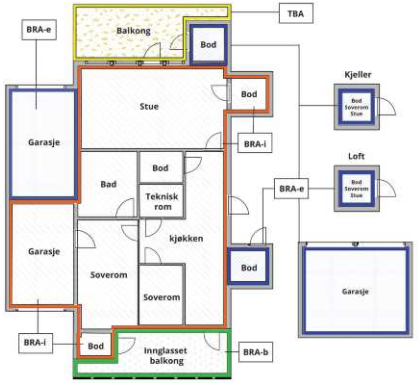
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	75	6		81	19
SUM	**75**	**6**			**19**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Sportsbod	

Kommentar

Sportsbod ved inngang på 6 m2 er medtatt som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Terrasse på 19 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod		

Kommentar

Del av separat bygning med boder.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	75	6
Bod	0	5

Kommentar

Rekkehus — Sportsbod med 6 m2 er medtatt i BRA som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Beathe Kristin Sivertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	115	709		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Toftvegen 7 E

Hjemmelshaver

Sivertsen Beathe Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 1. etg. i Toftveien i Hamna, ca. 10 km. fra Tromsø sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Hellende tomt med opparbeidet plen og hage.
Asfalterte trafikkarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det tas forbehold om arealavvik i kartgrunnlaget.
Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.
Grunnbokutskrift er ikke framlagt. Angitte opplysninger er av rekvirent og tilstedeværende på befaringen. I følge disse foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Tilstedeværende opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold eller skjulte feil og mangler ut over det som er nevnt i takstdokument.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1992

Kommentar
Anslått av takstmannen.

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	
2	23.04.2025	

Toftvegen 7 E , 9017 TROMSØ
Gnr 115 - Bnr 709
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 03.04.2025
Sivertsen Beathe Kristin

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Beathe Kristin Sivertsen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2004 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Toftvegen 7E
9017 Tromsø

5501-115/709/0/5

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Hører en dur når ventilasjon til badet går. (kjøkkenvifte)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Installere elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye ledninger og ordnet det elektriske yttergang. Kontakt til kjøkkenvifte slik at det er til ventilasjon bad og vifte kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Det skal legges nytt tak. Ikke fått noen oversikt eller om det øker felleskostnadene

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSONSSAMEIET

Sameiets navn	Gårdsnummer	Bruksnummer
Toftveien 1-9	115	709

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 24 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles-interesser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Tromsø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Fellesutgifter regnes som brøyting, asfaltering, beplantning, lekeplassen, snøfres, gressklipper, redskaper, takstein og maling. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for 2 G.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning - den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Vindu og ytterdør inngår i indre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Dersom en seksjonseier, eller sameiet, ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter lov om eierseksjoner skal vedkommende erstatte tap dette påfører seksjonseierne.

§4.1 Alle skal ha en brannvarsel i hvert soverom.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal besta av en leder og 4 andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder - i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret gir prokura

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst **8** dager høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall (dvs 16 av 24), kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning, samt orientering om eventuell årsmelding.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 OM ÅRSMØTE

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet skal med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. jfr. eierseksjonsloven.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller Ved fullmektig delta i noen avstemning på seksjonseier-møtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

****

Disse vedtekter er vedtatt i konstituerende årsmøte i medhold av lov om eierseksjoner.
Sist endret 26.4.2018

ORDENSREGLER

1. Det skal alltid være ro i leilighetene mellom klokken 23.00-07.00. Bruk av vaskemaskin, støvsuger, tørketrommel o.l er ikke tillatt i dette tidsrommet. Send ut nabovarsel ved festligheter som sannsynligvis kommer til sjenanse for naboene.

2. Det er absolutt båndtvang for hunder. Enhver hundeeier har plikt til å fjerne ekskrementer etter hunden.

3. Det er ikke tillatt å lufte hunden på verandaen.

4. Det er ikke tillatt å slippe søppel, eller annet som kan stoppe kloakknettet.

5. Risting og banking av tepper fra 2.etasje skal gjøres ved trappeoppgangen.

6. Snømåking bør skje til minst mulig sjenanse for naboen(e). Det er felles ansvar for snømåking av trapp til 2.etasje. Beboere i 2.etasje skal dele på arbeidet..

7. Måking ved postkasser og søppelskur rulleres på hver leilighet. Nye lister hvert år. Dersom du ikke kan, så meld fra til neste leilighet på listen.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Toftveien

VIKTIG informasjon vedr skifte av tak og styrking av både Sameiet og Styret.

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 19:00
Sted: Toftvegen Barnehage

Velkommen til ordinært årsmøte

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Toftveien, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per seksjon.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En seksjonseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en seksjonseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som seksjonseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

24.02.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Toftveien

Fullmakt - årsmøte onsdag 12.03.2025

På årsmøte kan seksjonseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Toftveien onsdag 12.03.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på årsmøte.....

Sameiet Toftveien

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 19:00
Sted: Toftvegen Barnehage

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

5 Orienteringssak: Skifte av tak og krav om feie- plattformer. Resterende male og olje/ beis områder. Annet vedlikehold

6 Orienteringssak: Forsikringssak følgeskade 5f av vestvendt storm/regn - andre loft med kontrollerbar drypping fra tak

7 Orienteringssak: Styrking av Styret, ansvar som seksjonseier og vedlikehold for at Sameiet skal drives godt

8 Dugnads-penger

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 26.02.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 25 000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 5000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (fredag 12.07.2024).

4. VALG

Det har kommet inn forventninger om at styremedlemmer bør komme fra hvert hus. Pga utfordrende omstendigheter måtte vi i 2024 ta inn i styret de som sa seg disponible samt at styret kunne komprimeres til 5 inkludert styreleder og vara. Dette resulterte i at samtlige bor i hus 5.

Kim André Eilert Pedersen er på valg etter 2 perioder

Inger Johanne Sørensen er på valg etter 2 perioder

Elin Hauge Sande har bestemt seg for å avtre etter 1 periode som vara, 2 perioder som styremedlem og 1 periode som styreleder

Vara står for ett år og dermed er Mariell Haaheim på valg etter 1 periode

Cathrine Lønn Børresen står videre for 1 ny periode etter ett av to år (ikke på valg)

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Elin Hauge Sande velger å fratre etter 1 år. Ny styreleder velges for 1 år og sitter i perioden 2025-2026

Forslag til vedtak: _____ velges til styreleder for 1 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

_____ velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem.

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomité.

Vår rådgiver anbefaler å opprette valgkomite. Dette kan også signalisere viktigheten av å være ansvarlig og delaktig som seksjonseier i et felles anliggende.

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomité for 1 år.

5. Orienteringssak: Skifte av tak og krav om feieplattformer mm

Skifte av tak og krav om feieplattformer. Resterende male og olje/beis områder. Annet vedlikehold

Styret orienterer om kommende prosjekt/ legger frem saken.

Etter fremlagt sak på ordinært årsmøte må styret gjennomgå innkomne anbud og vurdere hvilken entreprenør/ firma som skal velges til å utføre prosjektet. Når entreprenør/ firma er valgt og har et kostnadsoverslag på prosjektet klart, vil styret innkalle til EO- Årsmøte. På dette møtet vil entreprenør/ firma legger frem planene for prosjektet og hva kostnadsrammen vil bli for sameiet. Økonomisk rådgiver fra Bonord vil også være til stede og presentere forslag til finansiering og kostnader med dette.

Prisen vil komme på rundt kr 5 millioner. Vår rådgiver mener at vi rent formelt må gjennomføre avstemming med 2/3 flertall fordi seksjonseierne vil få merkbare utgifter. Evt. låneopptak må stemmes over på EO- årsmøte.

Det finnes noe som heter IN-lån: Individuell Nedbetaling. Slik at den som ønsker kan betale helt eller delvis ned sin del av lånet i motsetning til mnd. nedbetaling. (Det finnes ingen avtaleverk som sikrer innbetalt beløp på IN-ordninger for sameie pt.)

Samtidig vil de etterlyste feie plattformene komme på plass. Brann og Redning er informert om at dette er planlagt i forbindelse med skifte av tak nå i 2025, slik at om noe uforutsett skulle endre tidsaspektet må det straks gis beskjed da de ellers setter saksgang og overstyring.

Anbefaler at de vanskelig fremkommelige flater som trenger maling burde bli forsøkt utført samtidig pga tilgjengelighet via stilas. Videre finnes det også oversette områder ved trappeoppganger og plattinger som har behov for behandling med olje eller beis. Det må gjelde likt for alle at man skal kunne belaste Sameiet slike utgifter som enkelte via regnskapet viser seg å ha gjort.

Når snekkere likevel er her burde de som ser behovet også kunne innrapportere det man finner nødvendig av evt utskifting som kledning m.m. og lister rundt vinduer og dører hvis dette ikke bør avventes. Det er naturlig at kun selve vinduene og dørene slik de ankommer i sine rammer, er det seksjonseier selv som må holde (i fht vedtektene) da en ikke kan forvente at seksjonseier er fagkyndig og videre at vedlikehold er et felles anliggende.

6. Orienteringssak: Forsikringssak følgeskade 5f av vestvendt storm/regn mm

Forsikringssak følgeskade 5f av vestvendt storm/regn - andre loft med kontrollerbar drypping fra tak

Vi var 3 seksjonseiere til stede og befarer var helt klar på at dette ikke har noe å gjøre med at det tidligere dryppet inn på loftet, hvorpå seksjonseier har passet på at dette i så fall blir fanget opp i bøtter slik det også har blitt innrapportert fra 7d.

Venter på respons fra befarer som forsikret oss at utbedring kunne ventes med til taket skulle tas.

7. Orienteringssak: Styrking av Styret, ansvar som seksjonseier og vedlikehold mm

Styrking av Styret, ansvar som seksjonseier og vedlikehold for at Sameiet skal drives godt

For at styret skal være solid og bevisst sitt verv og seksjonseierne ha felles ansvar og deretter innsats, må samtlige sette seg inn i henholdsvis Portalen for styret og "Min side" for seksjonseierne via Bonord. Styremedlemmene har også tilgang til kostnadsfrie kurs fra Bonord. En må være oppmerksom på at ekstraordinære utgifter belastes innestående fra bankkonto som er seksjonseiernes innbetalte fellesutgifter.

Vedtektene og Ordensreglene må leses og følges både som seksjonseier og styremedlem fordi dette skal sikre alle rettferdig behandling, være seg goder og byrder. De finnes videre ved klikk på "Min side".

Dårlig gjerde fra uttak motorvarmer på oversiden mot uttak motorvarmer på nedsiden bør oppjusteres eller byttes ut.

Det er behov for seksjonseierne å kunne få en klar fremgangsmåte på hvordan innrapportere, og hvordan for styret motta behov, for vedlikehold av Sameiets felles anliggende.

Snøfreseren: det er oppdaget at den verken var eller er forsikret fra tidligere styre som anskaffet denne.

8. Dugnadspenger

Dugnadspenger kan kreves inn via fellekostnader med et mnd beløpt. De som deltar på dugnad vil få refundert pengene. De som ikke deltar på dugnad vil betale for å ikke delta.

Den eneste lovlige måten å ha økonomisk trekk for ikke utført ønsket dugnadsplikt er å ha mnd belastning på f.eks. kr 50,- per seksjon som tilbakebetales fra registrert logg etter utførte oppgaver. Dette skal i så fall bidra til å dekke utgifter til innleie som følge av at seksjonseierne ikke deltar.

Forslag til vedtak: Dugnadspenger kreves inn via felleskostnader med kr_____per mnd per enhet.

Årsmelding 2024 for Sameiet Toftveien

Generelle opplysninger

Sameiet Toftveien, org.nr.988724238, er lokalisert i Tromsø kommune.
Sameiet består av 24 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP932824. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Sameiet Toftveien benytter _____ for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Toftveien sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 68 882,-
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 375 657,-

I tillegg har boligselskapet kr 159 538,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Elin Hauge Sande
Styremedlem, Cathrine Lønn Børresen
Styremedlem, Kim André Eilert Pedersen
Styremedlem, Inger Johanne Sørensen
Varamedlem, Mariell Haaheim

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 møter hvor x antall protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Skifte av samtlige tak og krav om feieplattformer

Forsikringssak følgeskade 5f

Elbil-lading

Dugnadsplikt

Få et solid styre med felles ansvar og deretter innsats

Videre vedlikehold

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Skifte av samtlige tak og krav om feieplattformer

Forsikringssak følgeskade 5f

Dugnadsplikt

Få et solid styre med felles ansvar og deretter innsats

Videre vedlikehold

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	578 928	574 329	555 696	620 094
Sum inntekter		578 928	574 329	555 696	620 094
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	395	395	316	395
Styrehonorar	3	5 000	5 000	4 000	5 000
Revisjonshonorar	4	8 483	9 100	8 661	9 076
Forretningsførerhonorar		43 495	43 495	41 424	45 670
Konsulenthonorar	5	2 757	1 000	0	14 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	2 069	5 000	4 291	50 000
Annet vedlikehold	7	107 151	85 200	103 725	123 945
Kostnader TV/Internett		204 629	214 300	201 319	186 912
Forsikring		128 609	126 300	119 080	141 085
Kontingenter		2 130	2 500	0	2 500
Energi og brensel	8	7 011	5 200	5 259	6 176
Andre driftskostnader	9	13 409	21 070	21 413	5 400
Sum kostnader		525 137	518 560	509 488	590 159
Driftsresultat		53 791	55 769	46 208	29 935
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	10	15 091	6 000	11 093	6 000
Finanskostnader	11	0	0	35	0
Resultat finansposter		15 091	6 000	11 058	6 000
Ordinært resultat før skatt		68 882	61 769	57 266	35 935
¡ rets resultat		68 882	61 769	57 266	35 935
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		68 882	0	57 266	0
Sum disponering		68 882	0	57 266	0

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Ø remerkede midler	12	159 538	129 730
Sum anleggsmidler		159 538	129 730
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utest³ ende felleskostnader		2 014	0
Forskuddsfakturerte kostnader		187 816	188 993
Fordring finansieringsforetak		4 210	1 917
Sum fordringer		194 040	190 910
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		332 995	291 475
Innskudd skattetrekkskonto		1	1
Sum bankinnskudd og kontanter		332 996	291 475
Sum omløpsmidler		527 036	482 386
SUM EIENDELER		686 573	612 116

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		466 313	409 047
Årets endringer egenkapital		68 882	57 266
Sum egenkapital 31.12		535 194	466 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 166	3 834
Leverandørgjeld		141 088	141 763
P³ løpne kostnader		8 125	-207
Sum kortsiktig gjeld		151 379	145 803
Sum gjeld		151 379	145 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		686 573	612 116

31.12.24
Sameiet Toftveien

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Elin Hauge Sande
Styreleder

Inger Johanne Sørensen
Styremedlem

Cathrine Lønn Børresen
Styremedlem

Kim Andr¶ Eilert Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

¡ rsregnskapet baserer seg p³ regnskapslovens regler om oppsett av ³ rsregnskap.

Inntekter:
Inntektsfµring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlµpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omlµpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
Ð vrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vÑ re forbig³ ende.

Omlµpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefµres med nominelt mottatt belµp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefµres til nominelt belµp p³ etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balansefµres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfµres lµpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Restanser og andre fordringer er oppfµrt i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjµres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for ³ rsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	367 920	354 569	354 528	428 142
TV - Internett	205 968	214 300	196 128	186 912
Motorvarmer	5 040	5 460	5 040	5 040
Sum	578 928	574 329	555 696	620 094

Boligselskapet best³ r av 24 boligseksjoner.

Note 2 - Lµnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	395	395	316	395
Sum	395	395	316	395

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjµrelse til styre- og bedriftsforsamling	5 000	5 000	4 000	5 000
Sum	5 000	5 000	4 000	5 000

Belµpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	8 483	9 100	8 661	9 076
Sum	8 483	9 100	8 661	9 076

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinÑ r revisjon uten konsulenttjenester. Belµpet er inkl mva.

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for µkonomisk r³ dgivning	2 757	1 000	0	4 000
Teknisk r³ dgivning	0	0	0	10 000
Sum	2 757	1 000	0	14 000

Ð konomisk bistand til styret utover forretningsfµreravtalen.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	2 069	5 000	4 291	50 000
Sum	2 069	5 000	4 291	50 000

Styret mener at det gjennomfnrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	98 686	81 000	96 333	121 945
Reparasjon og vedlikehold utstyr	340	0	3 339	1 000
Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	0	4 200	4 053	1 000
Annet vedlikehold	8 125	0	0	0
Sum	107 151	85 200	103 725	123 945

Annet vedlikehold gjelder utsetting og trmming av snppelcontainer.

Note 8 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strmkostnader	7 011	5 200	5 259	6 176
Sum	7 011	5 200	5 259	6 176

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	6 921	17 470	15 959	0
Verktny	2 734	1 000	990	3 000
Driftsmateriale	617	0	0	300
Drivstoff	0	0	207	0
Kostnader ³ rsmnte-generalforsamling	0	500	500	500
Bank og kortgebyrer	1 262	1 100	1 267	1 100
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Kostnader for bomiljntiltak	0	1 000	0	500
Andre driftskostnader	0	0	2 490	0
Sum	13 409	21 070	21 413	5 400

Annen leiekostnad gjelder leasing snnfreser.

Note 10 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	15 091	6 000	11 093	6 000
Sum	15 091	6 000	11 093	6 000

Sameiet Toftveien - noter

Note 11 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen finanskostnad	0	0	35	0
Sum	0	0	35	0

Note 12 - d remerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	129 730	32 119
Innskudd	29 808	97 611
Sum	159 538	129 730

d remerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Sameiet Toftveien - noter

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSONSSAMEIET

Sameiets navn	Gårdsnummer	Bruksnummer
Toftveien 1-9	115	709

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 24 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles-interesser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Tromsø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Fellesutgifter regnes som brøyting, asfaltering, beplantning, lekeplassen, snøfres, gressklipper, redskaper, takstein og maling. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for 2 G.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning - den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Vindu og ytterdør inngår i indre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Dersom en seksjonseier, eller sameiet, ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter lov om eierseksjoner skal vedkommende erstatte tap dette påfører seksjonseierne.

§4.1 Alle skal ha en brannvarsel i hvert soverom.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal besta av en leder og 4 andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder - i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret gir prokura

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styre-medlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stem-melikhet gjør lederens stemme utslaget De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst **8** dager høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall (dvs 16 av 24), kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning, samt orientering om eventuell årsmelding.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 OM ÅRSMØTE

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet skal med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. jfr. eierseksjonsloven.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller Ved fullmektig delta i noen avstemning på seksjonseier-møtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

****

Disse vedtekter er vedtatt i konstituerende årsmøte i medhold av lov om eierseksjoner.
Sist endret 26.4.2018

ORDENSREGLER

1. Det skal alltid være ro i leilighetene mellom klokken 23.00-07.00. Bruk av vaskemaskin, støvsuger, tørketrommel o.l er ikke tillatt i dette tidsrommet. Send ut nabovarsel ved festligheter som sannsynligvis kommer til sjenanse for naboene.

2. Det er absolutt båndtvang for hunder. Enhver hundeeier har plikt til å fjerne ekskrementer etter hunden.

3. Det er ikke tillatt å lufte hunden på verandaen.

4. Det er ikke tillatt å slippe søppel, eller annet som kan stoppe kloakknettet.

5. Risting og banking av tepper fra 2.etasje skal gjøres ved trappeoppgangen.

6. Snømåking bør skje til minst mulig sjenanse for naboen(e). Det er felles ansvar for snømåking av trapp til 2.etasje. Beboere i 2.etasje skal dele på arbeidet..

7. Måking ved postkasser og søppelskur rulleres på hver leilighet. Nye lister hvert år. Dersom du ikke kan, så meld fra til neste leilighet på listen.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Toftveien onsdag 12.03.2025 kl. 19:00 - Toftvegen Barnehage .

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

15 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Vedtak:

_____Styreleder Elin Hauge Sande_____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

_____Styreleder Elin Hauge Sande_____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Vedtak:

_____Cathrine Lønn Børresen_____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 26.02.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Innkallingen skal sendes med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste og m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 26.02-25.

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 25 000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 5000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 15000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (fredag 12.07.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Vedtak:

Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Elin Hauge Sande velger å fratre etter 1 år. Ny styreleder velges for 1 år og sitter i perioden 2025-2026

Vedtak:

_____Inger Johanne Sørensen_____ velges til styreleder for 1 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

Vedtak:

_____Elin Helen Brokstad_____ velges til styremedlem for 2 år.

_____Øyvind Aas_____ velges til styremedlem for 1 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem.

Vedtak:

_____Jørg Ekanger___ velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomité.

Vår rådgiver anbefaler å opprette valgkomite. Dette kan også signalisere viktigheten av å være ansvarlig og delaktig som seksjonseier i et felles anliggende.

Vedtak:

_____Anja Nystrøm_____ og _____Ann Eilin Lennert_____ velges som valgkomité for 1 år.

5. Orienteringssak: Skifte av tak og krav om feieplattformer mm

Skifte av tak og krav om feieplattformer. Resterende male og olje/beis områder. Annet vedlikehold

Styret orienterer om kommende prosjekt/ legger frem saken.

Etter fremlagt sak på ordinært årsmøte må styret gjennomgå innkomne anbud og vurdere hvilken entreprenør/ firma som skal velges til å utføre prosjektet. Når entreprenør/ firma er valgt og har et kostnadsoverslag på prosjektet klart, vil styret innkalle til EO- Årsmøte. På dette møtet vil entreprenør/ firma legger frem planene for prosjektet og hva kostnadsrammen vil bli for sameiet. Økonomisk rådgiver fra Bonord vil også være til stede og presentere forslag til finansiering og kostnader med dette.

Prisen vil komme på rundt kr 5 millioner. Vår rådgiver mener at vi rent formelt må gjennomføre avstemming med 2/3 flertall fordi seksjonseierne vil få merkbare utgifter. Evt. låneopptak må stemmes over på EO- årsmøte.

Det finnes noe som heter IN-lån: Individuell Nedbetaling. Slik at den som ønsker kan betale helt eller delvis ned sin del av lånet i motsetning til mnd. nedbetaling. (Det finnes ingen avtaleverk som sikrer innbetalt beløp på IN-ordninger for sameie pt.)

Samtidig vil de etterlyste feie plattformene komme på plass. Brann og Redning er informert om at dette er planlagt i forbindelse med skifte av tak nå i 2025, slik at om noe uforutsett skulle endre tidsaspektet må det straks gis beskjed da de ellers setter saksgang og overstyring.

Anbefaler at de vanskelig fremkommelige flater som trenger maling burde bli forsøkt utført samtidig pga tilgjengelighet via stilas. Videre finnes det også oversette områder ved trappeoppganger og plattinger som har behov for behandling med olje eller beis. Det må gjelde likt for alle at man skal kunne belaste Sameiet slike utgifter som enkelte via regnskapet viser seg å ha gjort.

Når snekkere likevel er her burde de som ser behovet også kunne innrapportere det man finner nødvendig av evt utskifting som kledning m.m. og lister rundt vinduer og dører hvis dette ikke bør avventes. Det er naturlig at kun selve vinduene og dørene slik de ankommer i sine rammer, er det seksjonseier selv som må holde (i fht vedtektene) da en ikke kan forvente at seksjonseier er fagkyndig og videre at vedlikehold er et felles anliggende.

Vedtak:

Styret jobber videre med saken.

6. Orienteringssak: Forsikringssak følgeskade 5f av vestvendt storm/regn mm

Forsikringssak følgeskade 5f av vestvendt storm/regn - andre loft med kontrollerbar drypping fra tak

Vi var 3 seksjonseiere til stede og befarer var helt klar på at dette ikke har noe å gjøre med at det tidligere dryppet inn på loftet, hvorpå seksjonseier har passet på at dette i så fall blir fanget opp i bøtter slik det også har blitt innrapportert fra 7d.

Venter på respons fra befarer som forsikret oss at utbedring kunne ventes med til taket skulle tas.

Vedtak:

Beboerne melder skade inn i Portalen - Min Side for skader.

7. Orienteringssak: Styrking av Styret, ansvar som seksjonseier og vedlikehold mm

Styrking av Styret, ansvar som seksjonseier og vedlikehold for at Sameiet skal drives godt

For at styret skal være solid og bevisst sitt verv og seksjonseierne ha felles ansvar og deretter innsats, må samtlige sette seg inn i henholdsvis Portalen for styret og "Min side" for seksjonseierne via Bonord. Styremedlemmene har også tilgang til kostnadsfrie kurs fra Bonord. En må være oppmerksom på at ekstraordinære utgifter belastes innestående fra bankkonto som er seksjonseiernes innbetalte fellesutgifter.

Vedtektene og Ordensreglene må leses og følges både som seksjonseier og styremedlem fordi dette skal sikre alle rettferdig behandling, være seg goder og byrder. De finnes videre ved klikk på "Min side".

Dårlig gjerde fra uttak motorvarmer på oversiden mot uttak motorvarmer på nedsiden bør oppjusteres eller byttes ut.

Det er behov for seksjonseierne å kunne få en klar fremgangsmåte på hvordan innrapportere, og hvordan for styret motta behov, for vedlikehold av Sameiets felles anliggende.

Snøfreseren: det er oppdaget at den verken var eller er forsikret fra tidligere styre som anskaffet denne.

Vedtak:

Styret må jobbe videre for klarheter i fht lading av både elbil og hybridbil. Det kan se ut for at det kun er nybygg som er pliktig å legge til rettes for lading p.t.

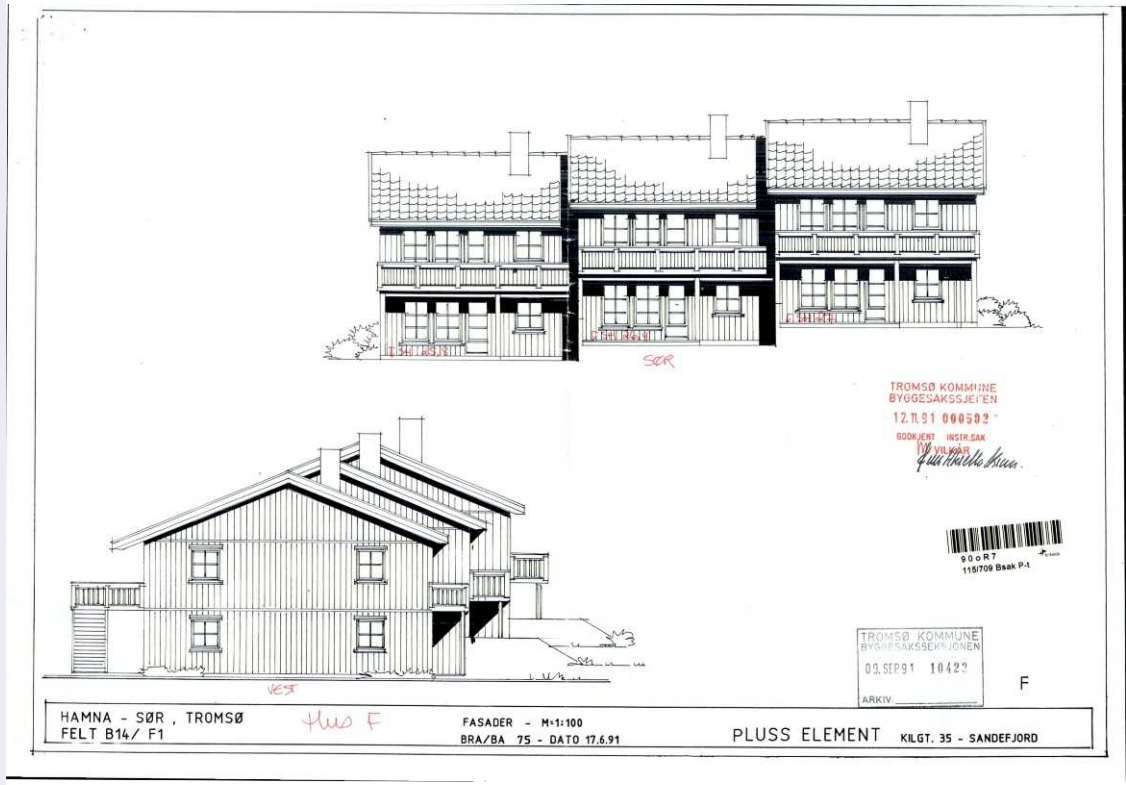
8. Dugnadspenger

Dugnadspenger kan kreves inn via fellekostnader med et mnd beløpt. De som deltar på dugnad vil få refundert pengene. De som ikke deltar på dugnad vil betale for å ikke delta.

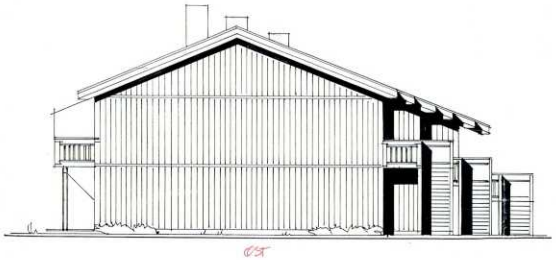
Den eneste lovlige måten å ha økonomisk trekk for ikke utført ønsket dugnadsplikt er å ha mnd belastning på f.eks. kr 50,- per seksjon som tilbakebetales fra registrert logg etter utførte oppgaver. Dette skal i så fall bidra til å dekke utgifter til innleie som følge av at seksjonseierne ikke deltar.

Vedtak:

Dugnadspenger kreves inn via felleskostnader med kr_____50_____per mnd per enhet.







TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
12.11.91 000502
GODKJENT INSTR.SAK
M/ VILKÅR

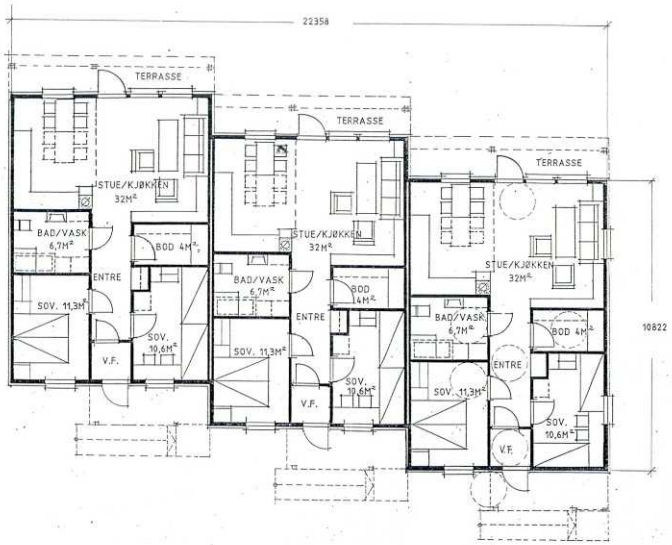
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
09.SEP.91 10422
ARKIV:

F

HAMNA - SØR , TROMSØ
FELT B14/ F1

FASADER - M: 1: 100
BRA/BA 75 - DATO 17.6.91

PLUSS ELEMENT KILGT. 35 - SANDEFJORD



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
12.11.91 000502
GODKJENT INSTR.SAK
M/ VILKÅR

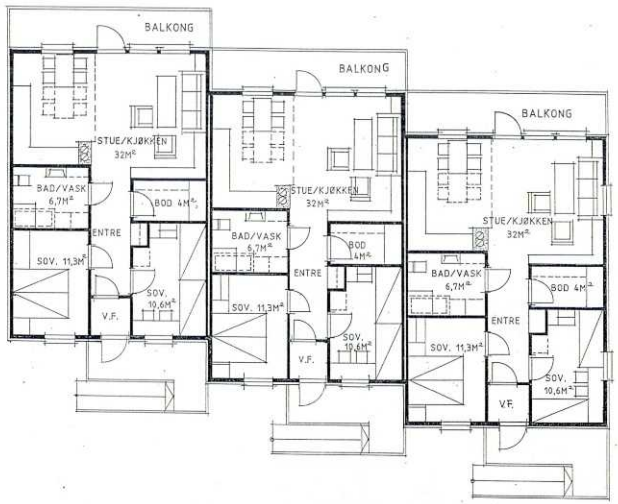
TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
09.SEP.91 10423
ARKIV:

F

HAMNA - SØR , TROMSØ
FELT B14/ F1

PLAN 1.ETG. - M: 1:100
BRA/BA 75 - DATO 17.6.91

PLUSS ELEMENT KILGT. 35 - SANDEFJORD



TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
12.11.91 000502
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSEKSJONEN
09.SEP.91 10423
ARKIV

F

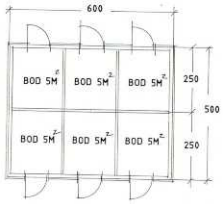
HAMNA - SØR , TROMSØ
FELT B14/ F1

PLAN 2. ETG. - M=1:100
BRA/BA 75 - DATO 17.6.91

PLUSS ELEMENT KILGT. 35 - SANDEFJORD

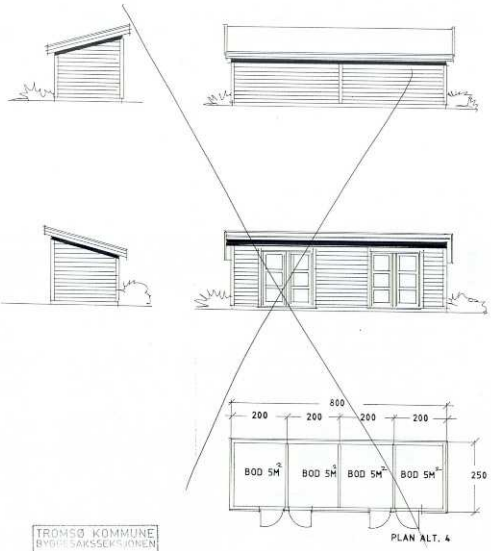


Boder skal være som vist på sit. plan datert her 31.10.91



PLAN ALT. 6

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
12.11.91 000502
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR



PLAN ALT. 4

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
09.SEP.91 10423
ARKIV

SPORTSBODER - ALT.4/6 - M=1:100

PLUSS ELEMENT KILGT. 35 - SANDEFJORD

TROMSØ KOMMUNE

BYGGESAKSSJEFEN

SAB Kopi
middi. Mai 97

Pluss Element Yngve Olsen A/S
Postboks 2094
3201 Sandefjord

90oR5
115/709 Bsak F-f

Saksnr.	Vår ref.	Dato
502/91	RK	22.06.1992

BRUKSTILLATELSE
jfr. plan- og bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Etter besiktelse foretatt den 18.06.92 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus med en 3-roms leilighet på eiendommen Toftvegen 7 e, 115/709, felt B 14, hus F, Hamna sør, Tromsø.

Merknader/gjenstående arbeide:

Innvendig:

- Overflatebehandling av bod fullføres.
- Diverse belisting fullføres.
- Vinduer justeres.
- Skjevheter i gulv / setninger i grunnen utbedres så snart grunnen har svabilisert seg.

Utvendig:

- Utomhusanlegg fullføres.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen:
03.08.92. Untatt pkt. 4.

Jens Akselbo Kroer
overarkitekt

Reidar Kristiansen
Reidar Kristiansen
avd.ing.

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON	POSTGIRO
Postboks 160 9001 TROMSØ	R. Amundsenspl. 1 9000 TROMSØ	(083) 20 000	1 73 18 01

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 TROMSØ STRANDTORGET
POSTBOKS 6800
9298 TROMSØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Vegard Antonsen - 18250063
Vår referanse: 3719859/26118524
Bestilling: C3 2025-04-04 (4) 11

Dato
04.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3649	97	19.3.1992	ERKLÆRING/AVTALE PRIORITETSBESTEMMELSE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5501 TROMSØ	115	709	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

K-Eiendom A/S

3201 Sandefjord

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TINGLYST
19 MARS 1992
NORD-TROMS HERREDSRETT
DAGBOK NR: 3649

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1902	Tromsø	115	709	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	Tromsø Kommune	

Dokn: 3649 Tinglyst 19.03.1992 Emb: 097
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11	B	1	21	B	1	31			41			51		
2	B	1	12	B	1	22	B	1	32			42			52		
3	B	1	13	B	1	23	B	1	33			43			53		
4	B	1	14	B	1	24	B	1	34			44			54		
5	B	1	15	B	1	25			35			45			55		
6	B	1	16	B	1	26			36			46			56		
7	B	1	17	B	1	27			37			47			57		
8	B	1	18	B	1	28			38			48			58		
9	B	1	19	B	1	29			39			49			59		
10	B	1	20	B		30			40			50			60		

Sum tellere: 24 = nevner: 24

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for kr. 10.000,- i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet skal ordinært stå etter 90% av verditakst, uten opptrinnsrett. Sameierne har ikke forkjøps-eller oppløsnings rett
Det er ikke kjeller eller loft i husene.
De til enhver tid eiere av seksjoner utgått fra gnr. 115 bnr.708 i Tromsø, gis rett til bruk av lekearealer og gangveier beliggende på gnr. 115 bnr. 709. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte misligheld,også av ikke økonomisk art,kan styret kreve leiligheten fraflyttet.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [ ] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg.

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller bylovens (§ 5 nr. 4, tredje ledd)
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190).

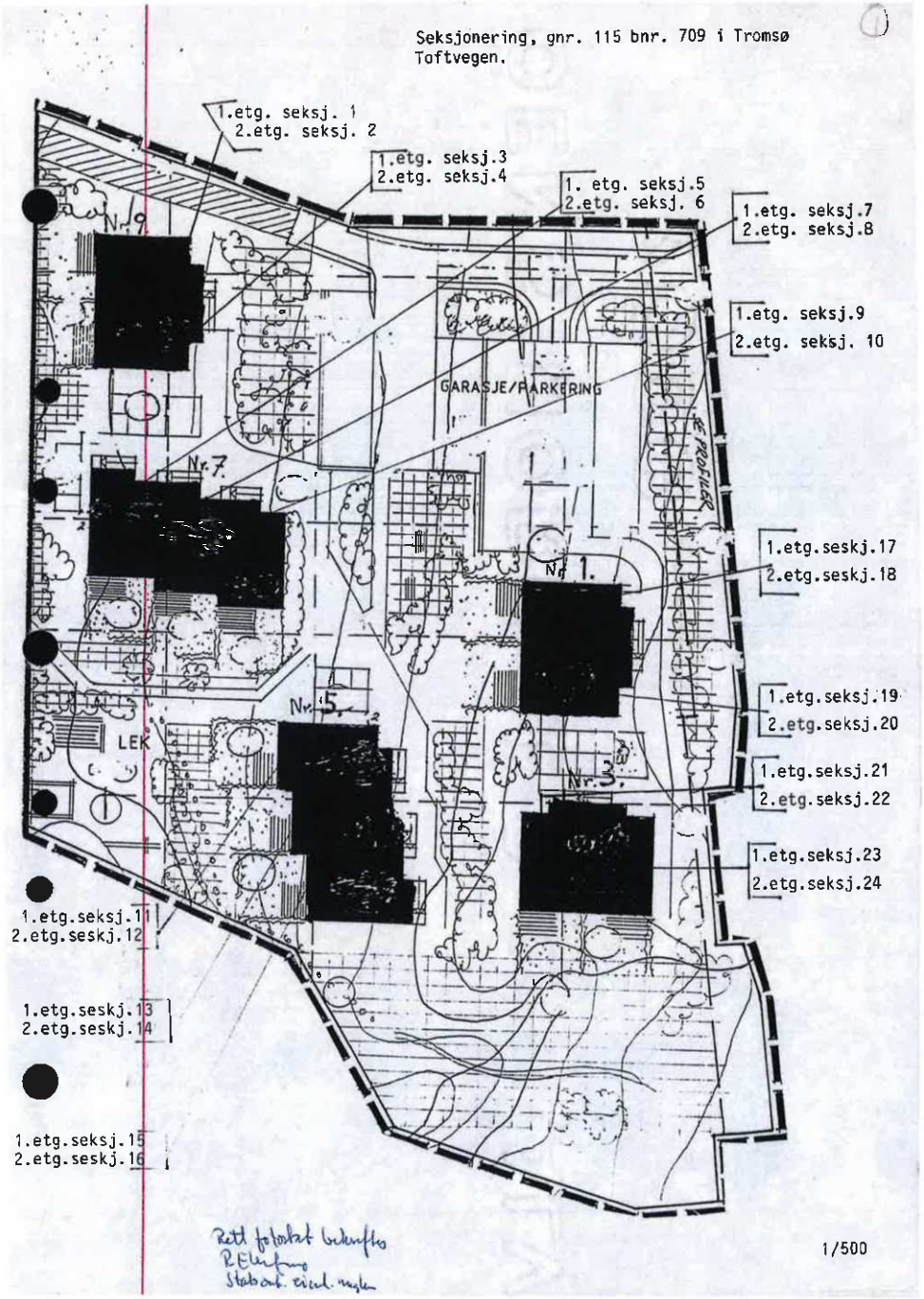
6. Tegninger m.v.

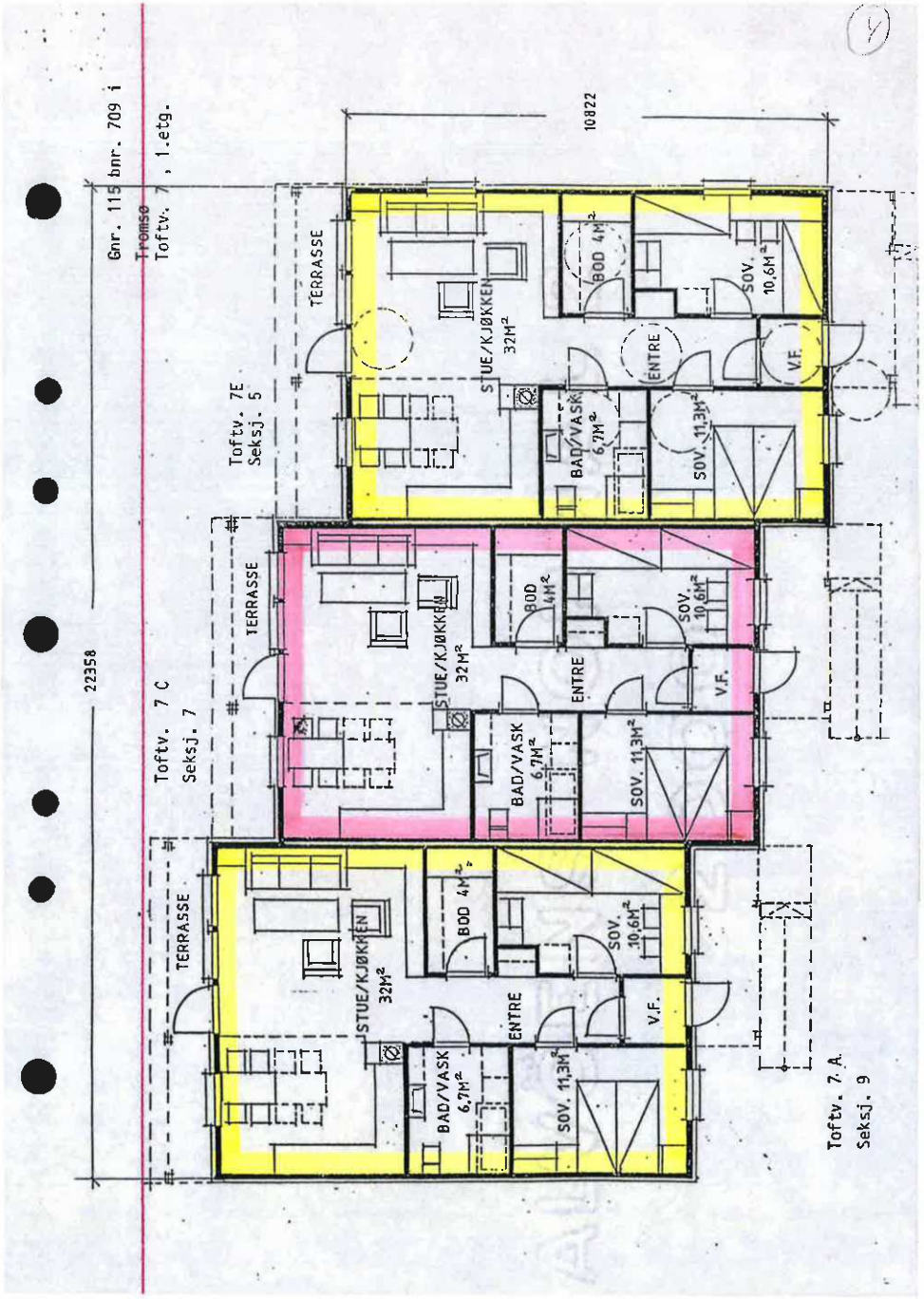
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Tromsø, 10/3 1992	

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


Seksjonering, gnr. 115 bnr. 709 i Tromsø
Toftvegen.
1.etg. seksj. 1
2.etg. seksj. 2
1.etg. seksj.3
2.etg. seksj.4
1. etg. seksj.5
2.etg. seksj. 6
1.etg. seksj.7
2.etg. seksj.8
1.etg. seksj.9
2.etg. seksj. 10
GARASJE/PARKERING
1.etg.seskj.17
2.etg.seskj.18
1.etg.seskj.19
2.etg.seskj.20
1.etg.seskj.21
2.etg.seskj.22
1.etg.seskj.23
2.etg.seskj.24
LEK
1.etg.seskj.11
2.etg.seskj.12
1.etg.seskj.13
2.etg.seskj.14
1.etg.seskj.15
2.etg.seskj.16
1/500


Gnr. 115 bnr. 709 i Tromsø
Toftv. 7 , 1.etg.
10822
22358
Toftv. 7E
Seksj. 5
Toftv. 7 C
Seksj. 7
Toftv. 7 A
Seksj. 9
TERRASSE
STUE/KJØKKEN
32M²
BOD 4M²
SOV. 10,6M²
ENTRE
V.F.
BAD/VASK
6,7M²
SOV. 11,3M²

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-115/709/0/5

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	19.03.1992	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BEATHE KRISTIN SIVERTSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	19.03.1992			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
■	☐	■	■	■			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
11466230	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 11466230: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	450.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	450.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.11.1991	12.11.1991
IG - Igangsettingstillatelse	10.02.1992	04.03.1992
TB - Tatt i bruk	25.05.1992	11.06.1992

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	225.0	0.0	225.0	0.0
H02	3	225.0	0.0	225.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Toftvegen	7E		9017 TROMSØ

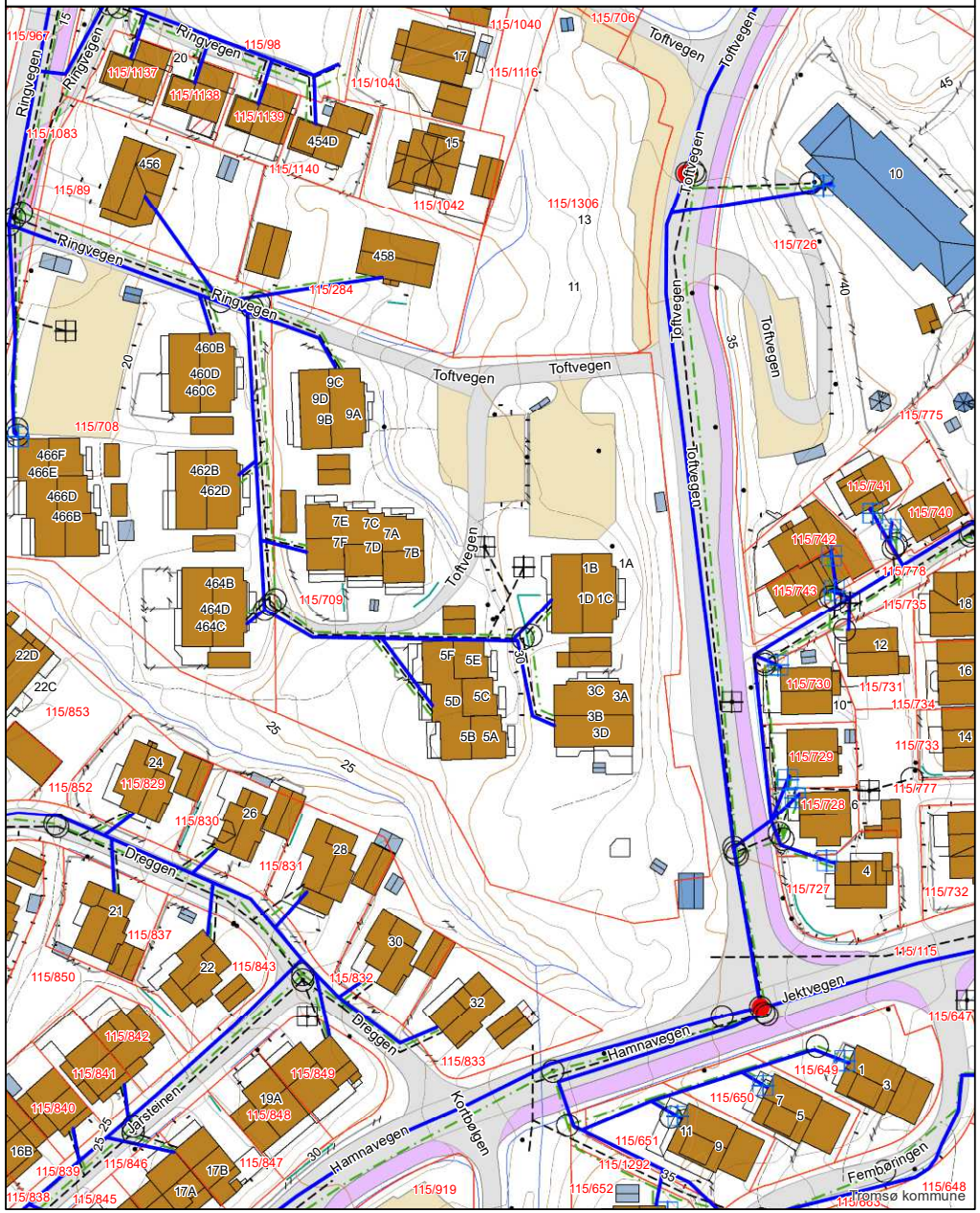
Grunnkart

Adresse: Toftvegen 7E, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/709/0/5

Målestokk: 1:1,000
Areal: 7580 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-03

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- Hydrant
- Kran
- Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

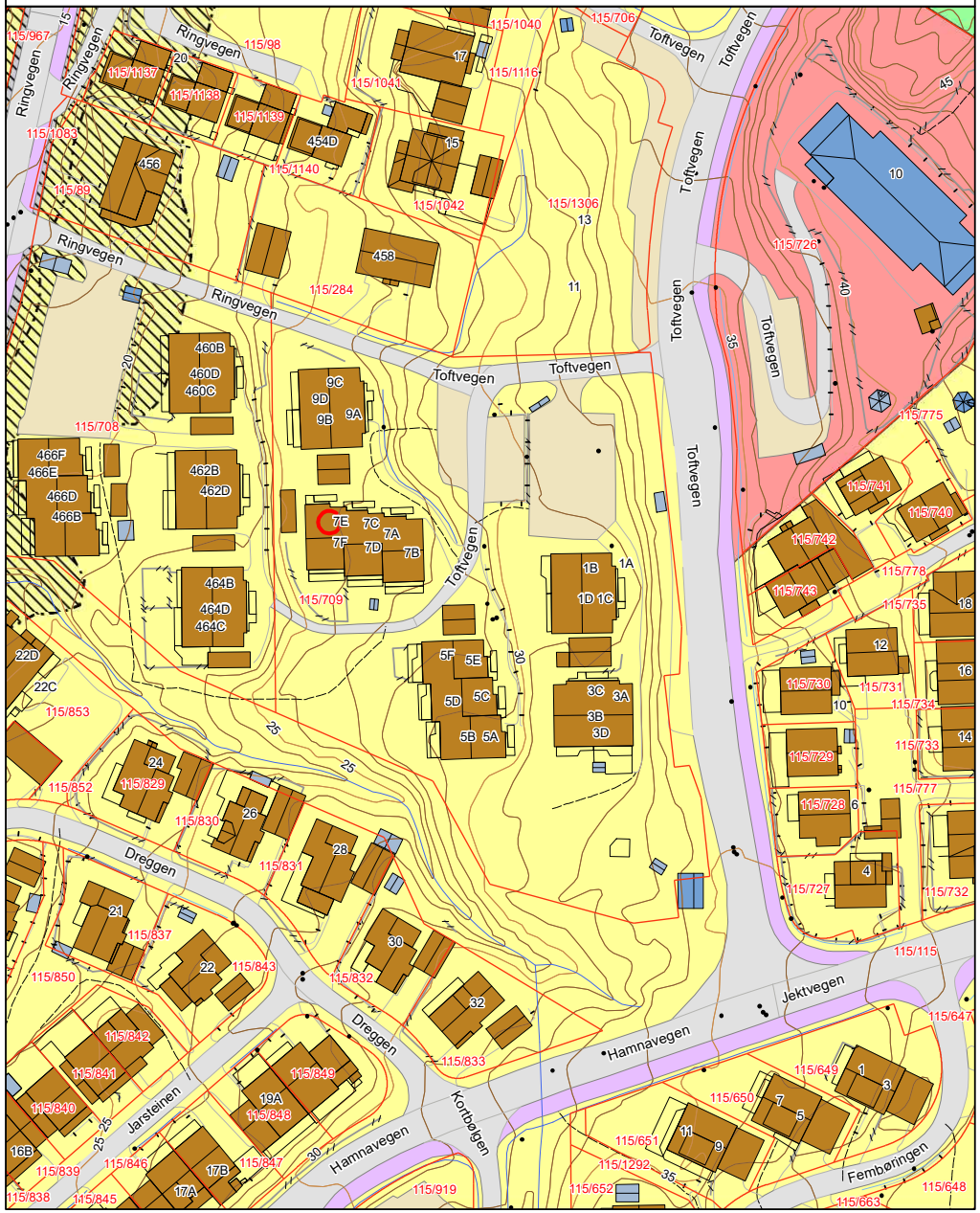
Adresse: Toftvegen 7E, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/709/0/5

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-03

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

Reguleringsplan

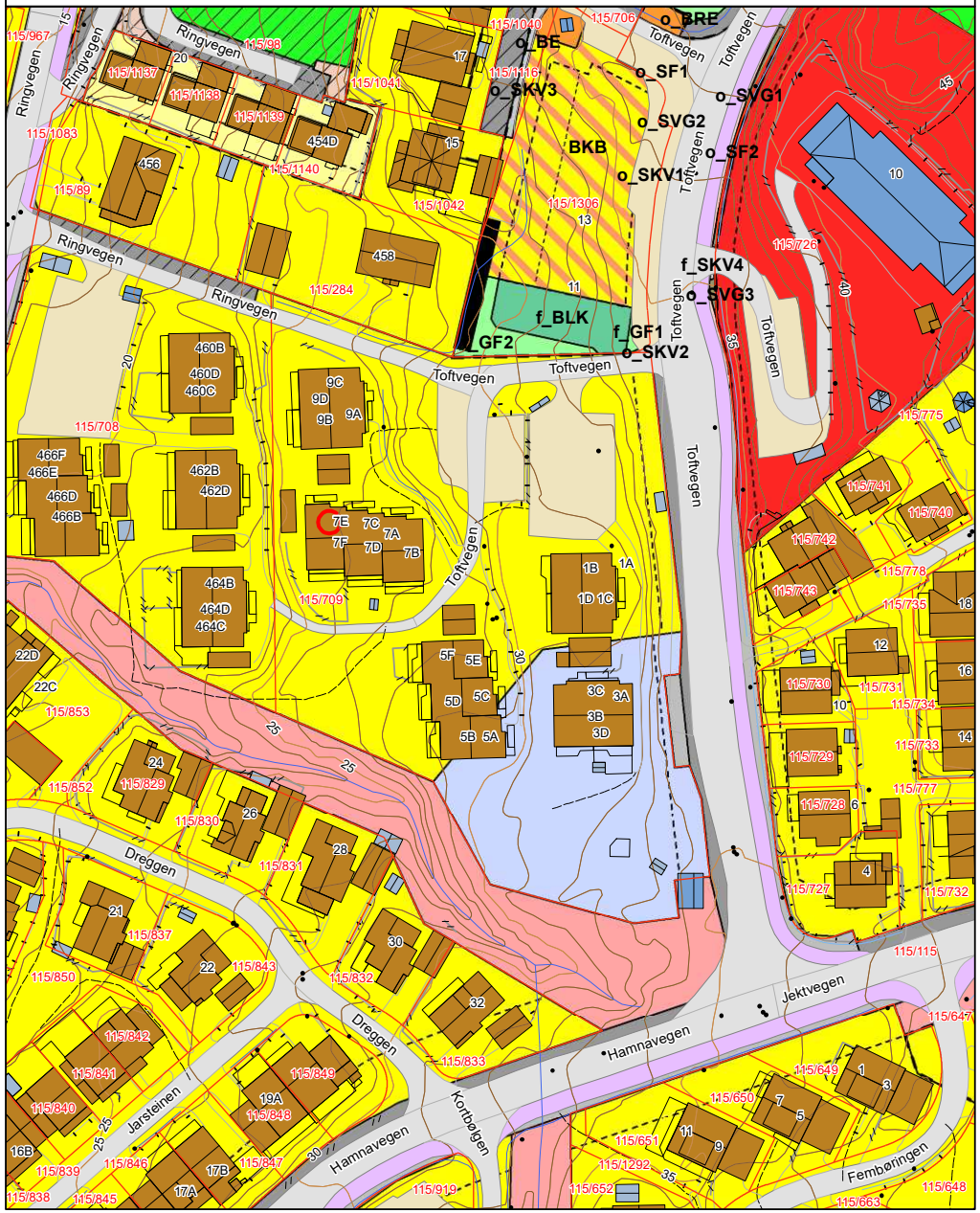
Adresse: Toftvegen 7E, 9017 TROMSØ
Gnr/Bnr: 115/709/0/5

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0658
Ikrafttredelsesdato: 19.3.1986

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-04-03

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1228 - Regulert støttemur
- 1235 - Sikringsgjerde
- Formålgrense
- Regulert høyde
- 1510 - Energianlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for forretning
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Park
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

TOFTVEGEN 7E

Nabolaget Hamna nord/Fredlund - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Toftvegen sør Linje 28, X32, 550	**2 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**9 min**

SKOLER

Solneset skole (1-7 kl.) 184 elever, 12 klasser	**10 min** 0.9 km
Hamna skole (1-7 kl.) 180 elever, 13 klasser	**10 min** 0.9 km
Stakkevollan skole (1-7 kl.) 200 elever, 15 klasser	**19 min** 1.4 km
Langnes skole (8-10 kl.) 413 elever, 29 klasser	**7 min** 4.3 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 267 elever, 22 klasser	**12 min** 7.4 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**12 min** 7.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Tromsø 60 elever, 2 klasser	**13 min** 7.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

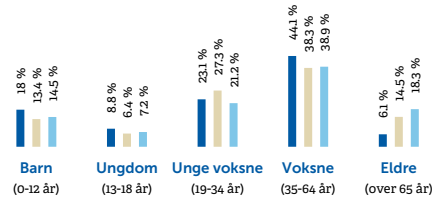
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hamna nord/Fredlund	1 466	624
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Toftveien barnehage (1-5 år) 39 barn	**3 min** 0.2 km
Kvitungen barnehage (1-5 år) 76 barn	**10 min** 0.8 km
Solneset barnehage (0-5 år) 52 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hamna	**5 min**
Coop Extra Hamna Post i butikk	**12 min** 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

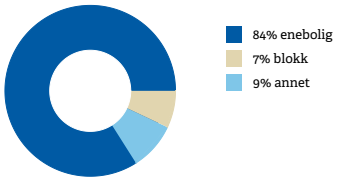
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 94/100

SPORT

Hamna ballplass Ballspill	**7 min** 0.5 km
Hamna skole, ballbinge Ballspill	**9 min** 0.8 km
Feel24 Håpet	**6 min**
SATS Langnes	**9 min**

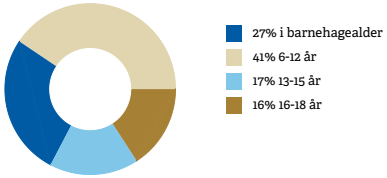
BOLIGMASSE



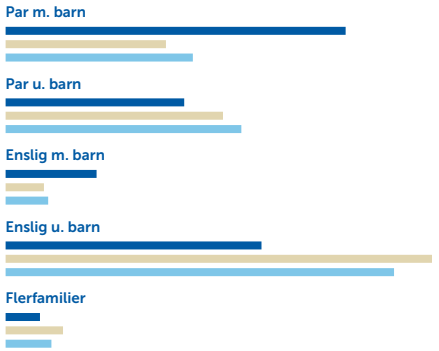
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**7 min**
Vitusapotek K1 - Tromsø	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



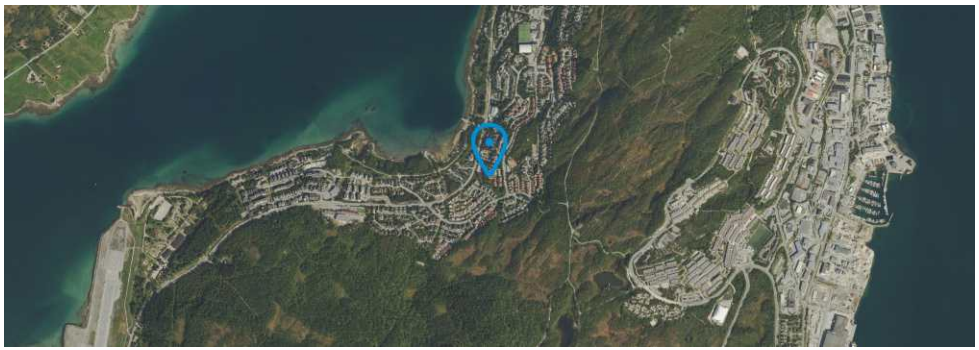
FAMILIESAMMENSETNING

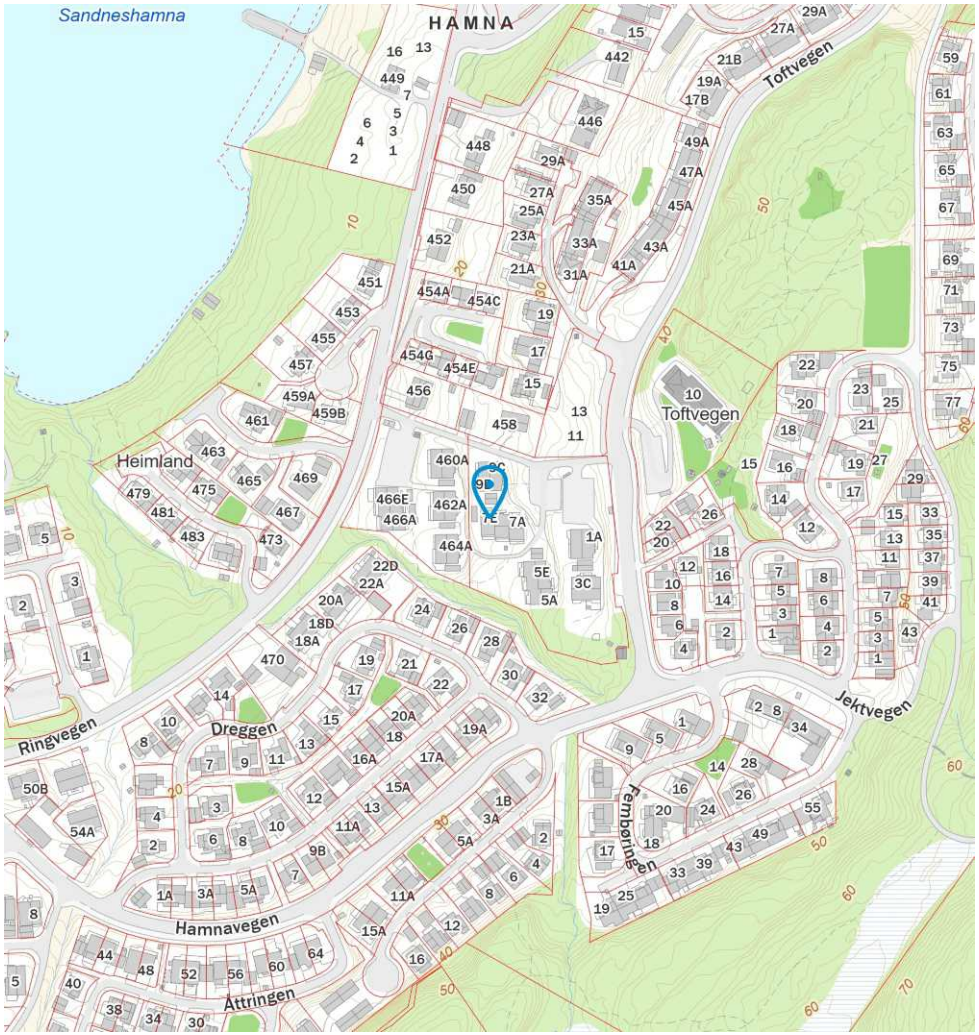


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**68%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

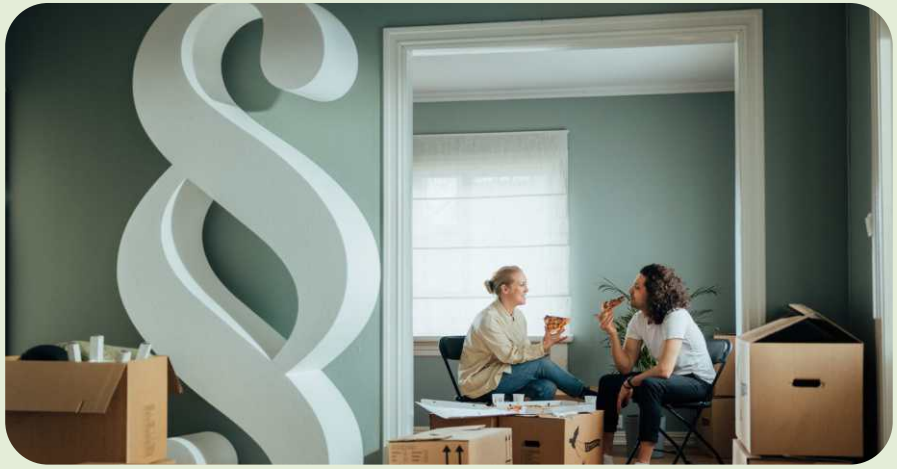
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

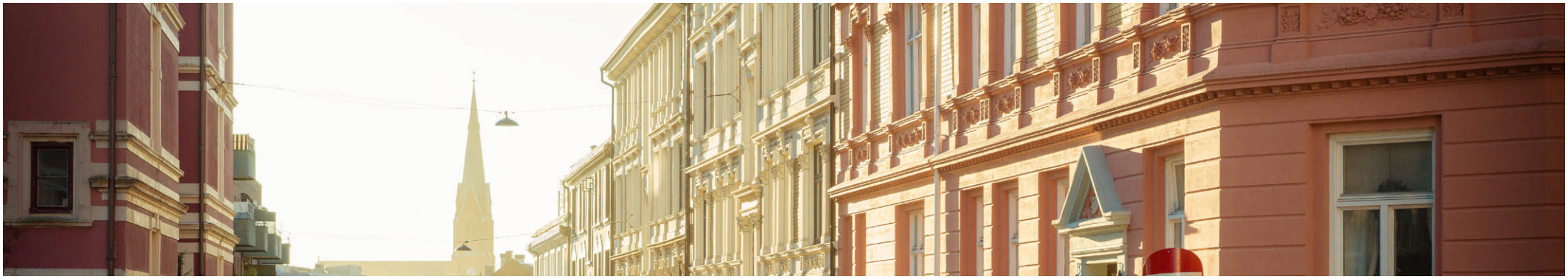
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250063 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Toftvegen 7 E, 9017 Tromsø.
Gnr. 115, Bnr. 709, Snr. 5, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18250063
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.05.2025

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler Strandtorget og Borettslag

932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no